

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0661-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente n.º 630-2025/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** relacionado al área de **9 413,32 m² (0,9413 ha)**, ubicada en la Punta Veleros playa norte del Centro Poblado El Ñuro altura del Km 1153 y a 1,75 Km al oeste de la vía PE-1N, en el distrito de los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, del polígono denominado **"SUBSECTOR PIU 009-02"**, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11009758 del Registro de Predios de Sullana, y anotado con CUS n.º 45907 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 aprobado mediante Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante "Ley 29151") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "Reglamento del SNBE");
2. Que, mediante la Ley n.º 26856 (en adelante "Ley de playas") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley de Playas"), se declaró que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y se estableció el concepto de "Zona de Dominio Restringido" (en adelante "ZDR"), comprendiendo esta última el límite posterior a la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, proyectando desde dicho punto un trazo paralelo de 200 metros a ese límite posterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área;
3. Que, conforme a lo establecido en el artículo 118.2 del "Reglamento del SNBE", la Determinación de la Zona de Dominio Restringido conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN, de oficio, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela no mayor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI;
4. Que, a través de la Resolución n.º 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 se aprobó el Lineamiento n.º LIN-001-2021/SBN, denominado "Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido", modificado por las Resoluciones nros. 0010-2024/SBN y 0066-2024/SBN (en adelante "el Lineamiento"), que contempla como objetivo, establecer los lineamientos técnicos y legales que permitirán determinar las dimensiones y límites de la Zona de Dominio Restringido en el litoral del país;
5. Que, según lo dispuesto en el artículo 49º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Resolución n.º 0066- 2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "SDAPE") "es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y

optimizando su valor”;

6. Que, aunado a lo antes señalado, en el numeral 5.3.5.1 de “el Lineamiento”, se dispuso que la aprobación y determinación de la “ZDR” se efectuará a través de una resolución emitida por la “SDAPE”;

7. Que, según el numeral 4.2 de “el Lineamiento”, son requisitos para la determinación de la “ZDR” contar con: a) Una LAM debidamente aprobada por la DICAPI; y, b) Información gráfica digital de la LAM y la línea paralela de 50 metros;

8. Que, esta Superintendencia tomó conocimiento que mediante la Resolución Directoral n.º 393-2021-MGP/DGCG del 7 de junio de 2021, la DICAPI resolvió aprobar el Estudio de Determinación de la línea de más Alta Marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta los 50 metros de ancho paralela a la LAM, ubicada en los distritos de Máncora, Los Órganos, El Alto, Lobitos, Pariñas, La Brea, Vichayal, Colán, Paíta, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paíta y Sechura en el departamento de Piura;

9. Que, la “SDAPE” en el marco de sus competencias dio inicio a las acciones de diagnóstico para determinar la “ZDR” sobre diversos sectores de las provincias señaladas en el considerando precedente, siendo uno de ellos el ámbito de “el predio”, conforme a lo graficado en el Plano Diagnóstico n.º 2031-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 26 de junio del 2025;

10. Que, siendo así, mediante Informe de Brigada n.º 00298-2025/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 04 de julio de 2025 (en adelante “informe de brigada”), se sustentó la viabilidad de la determinación de la “ZDR” sobre “el predio”, bajo los alcances siguientes:

Respecto a la evaluación técnico legal de “el predio”

11. Que, a fin de determinar la condición jurídica de “el predio”, se solicitó a la Zona Registral n.º I – Sede Piura el Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante “CBC”) el cual abarcó un área mayor dentro de la cual se encuentra “el predio”, conforme ha sido detallado en el “informe de brigada”; en atención a ello, la mencionada entidad trasladó el “CBC” emitido el 26 de marzo de 2025 (S.I. n.º 10230-2025), sustentado en el Informe Técnico n.º 002799-2025-Z.R.Nº I/UREG/CAT; asimismo, a fin de corroborar la información antes detallada se procedió a realizar el contraste del área gráfica de “el predio” con la información contenida en la base gráfica de SUNARP, concluyendo que “el predio” se superpone totalmente con la Partida n.º 11009758 del Registro de Predios de Sullana, inscrita a favor del Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales, conforme consta en el asiento C00007;

Respecto a la recopilación de información externa

12. Que, de conformidad con lo previsto en el sub numeral 5.2.4.2 del numeral 5.2.4 de “el Lineamiento”, mediante los oficios nros. 01604, 01605, 01606, 01607, 01608, 01609, 01610, 01611, 01612, 01613, 01614-2025/SBN-DGPE-SDAPE todos del 26 de febrero de 2025, se solicitó información a las diversas entidades: la Administración Local del Agua Chira de la Autoridad Nacional del Agua – ANA; Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura; Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura; Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura; la Dirección General de Programas y Proyectos de Transporte del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC; Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Los Órganos; Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Los Órganos; Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara; Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN y la Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP respectivamente; siendo que, mediante los oficios nros.º 02220, 02221, 02222- 2025/SBN-DGPESDAPE del 18 de marzo de 2025 y los oficios 02256, 02257, 02258- 2025/SBN-DGPESDAPE del 19 de marzo de 2025, se reiteraron las solicitudes de información a las siguientes entidades: Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Los Órganos, Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Los Órganos, Gerencia de Desarrollo Territorial Municipalidad Provincial de Talara, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones – Gobierno Regional de Piura y Administración Local del Agua Chira - Autoridad Nacional del Agua, respectivamente, a fin de evitar afectaciones a derechos de propiedad adquiridos legalmente a la fecha de entrada en vigencia de “la Ley de Playas”, derechos de uso, dominios públicos u otro tipo de derechos a favor de terceros o bajo administración de otras entidades en el marco de sus competencias; habiéndose obtenido la información que a continuación se detalla;

- 13.** Que, mediante Oficio n.º D000107-2025-COFOPRI-OZPIU presentado el 04 de marzo de 2025 (S.I. n.º 06777-2025), la Oficina Zonal Piura del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” no se superpone con alguna área formalizada o en proceso de formalización por COFOPRI;
- 14.** Que, mediante Oficio n.º 00059-2025/PROINVERSION/SG presentado el 05 de marzo de 2025 (S.I. n.º 07060-2025), la Secretaría General de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada-PROINVERSIÓN, trasladó el Memorandum n.º 115-2025/DPP que adjuntó el Memorando n.º 111-2025/DID y Memorándums nros. 00004 y 00005-2025/DPP/SA.23; de la lectura de dichos documentos se verifica que no se reportan incidencias que limitan la continuación de la determinación de la “ZDR”;
- 15.** Que, mediante Oficio n.º 000307-2025-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 06 de marzo de 2025 (S.I. n.º 07254-2025), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informo que “el predio” no se superpone con ningún Bien Inmueble Prehispánico en la zona;
- 16.** Que, mediante Oficio n.º 3345-2025-MTC/19.03 presentado el 10 de marzo de 2025 (S.I. n.º 07553-2025) y con Oficio n.º 4211-2025-MTC/19.03 presentado el 26 de marzo de 2025 (S.I. n.º 09884-2025) la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC, traslado los Informes n.º. 0152-2025-MTC/19.03.CG GAT-IMT y n.º. 0220-2025-MTC/19.03.CG_GAT-IMT, en los cuales concluyen que por “el predio” no transcurren Redes Viales del SINAC;
- 17.** Que, mediante Oficio n.º 178-2025/GRP-490000 presentado el 17 de marzo de 2025 (S.I. n.º 08529-2025), la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura informó que respecto de las bases de la gerencia y el Sistema Catastral Rural, no se encontró superposiciones sobre “el predio”;
- 18.** Que, mediante Oficio n.º 000241-2025-SERNANP/DDE-SGD presentado el 31 de marzo de 2025 (S.I. n.º 10518-2025), la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, traslada el Oficio n.º 000182-2025-SERNANP/DDE-SGD, el cual informó que “el predio” no se superpone con Áreas Naturales Protegidas ni las zonas de amortiguamiento;
- 19.** Que, mediante Oficio n.º 085-2025-MDLO/ALC presentado el 03 de abril de 2025 (S.I. n.º 11103-2025) y presentado 02 de junio de 2025 (S.I. n.º 18162-2025), la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Los Órganos informo que no cuentan con un catastro actualizado que permita determinar el número exacto de predios ubicados en el distrito de Los Órganos, remitiendo el padrón de contribuyentes; sin embargo de la lectura de dichos documentos se verifica que no se reportan incidencias que limitan la continuación de la determinación de la “ZDR”;
- 20.** Que, mediante Oficio n.º 0146-2025-ANA-AAA.JZ-ALA.CH presentado el 15 de abril de 2025 (S.I. n.º 12417-2025) la Administración Local de Agua Chira de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, trasladó el Informe n.º 0037-2025-ANA-AAA.JZ-ALA.CH/GMCN, en cual señala que por el área de “el predio” no se evidencia ocupación o superposiciones de Bienes de Dominio Público Hidráulico de afluentes efímeros;
- 21.** Que, mediante Oficio n.º 665-2025/GRP-440000-440010 presentado el 23 de abril de 2025 (S.I. n.º 13275-2025), Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de Piura, trasladó el Informe n.º 239-2025/GRP-440010-440014, en el cual remite un link que contiene información digital, entre otros; por lo que, de la evaluación técnica se advirtió que “el predio” no se superpone con derechos de vía;
- 22.** Que, mediante Oficio n.º 32-06-2025-GDT-MPT presentado el 23 de junio de 2025 (S.I. n.º 21006-2025) la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara, informo que de la evaluación de las coordenadas proporcionadas, se superponen 03 lotes sobre el área del “predio”; con lo cual se procedió a realizar la evaluación técnica, reconstruyendo los polígonos conforme a sus coordenadas inscritas en las partidas, y se ha determinado que no se superpone con “el predio”. Por lo tanto, se concluye que esta circunstancia no constituye un limitante para la determinación de la ZDR en “el predio”;
- 23.** Que, la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Los Órganos no cumplió con remitir la información solicitada, encontrándose así el plazo vencido; por tanto, en atención al artículo 50º del TUO de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el D.S n.º 004-2019-JUS, el cual prescribe que las entidades no pueden suspender la tramitación de los procedimientos a la espera de información proveniente de otra entidad, se continuó con el presente procedimiento con la información obtenida a la fecha;

Respecto de la información contenida en los diversos Geovisores estatales

24. Que, en “el informe de brigada” se analizó la información contenida en los diversos geovisores gráficos gestionados por entidades estatales a los que se tiene libre acceso, a fin de verificar si “el predio” se veía afectado por actos emitidos por entidades públicas en el ejercicio de sus competencias;

25. Que, de la revisión del Geovisor OSINERGMIN se observó que “el predio”, se superpone totalmente con el Lote Petrolero – Explotación X, cuya explotación viene siendo operado por la empresa CNPC PERU S.A.; cabe señalar que, dicho lote petrolero fue adjudicado a PERUPETRO S.A., según Decreto Supremo n.º 15-94-EM publicado el 15 de marzo de 1994, modificado por Decreto Supremo n.º 011-2019-EM de fecha 13 de abril de 2019. Se procedió a revisar el citado decreto supremo, advirtiéndose que su artículo 1º aprueba la de conformación, delimitación y nomenclatura del Lote X, ubicado en el noroeste del Perú, adjudicándolo a PERUPETRO S.A.; además, en su artículo 2º se aprobó el contrato de Licencia para exploración y explotación de hidrocarburos Lote X;

26. Que, en relación a la superposición con el lote petrolero antes señalado, se precisa que, conforme al artículo 8º de la Ley n.º 26221- Ley Orgánica de Hidrocarburos; establece que la suscripción de contratos de licencia o servicios para exploración y/o extracción de hidrocarburos, no otorga ni constituye derechos de propiedad sobre la totalidad del área superficial que conforma “el predio”, indistintamente que la misma se encuentre ocupada por el contratista; por lo que, dicha circunstancia no constituye un limitante para determinar y aprobar la Zona de Dominio Restringido en relación a “el predio”;

27. Que, de la revisión de los geovisores restantes, se determinó que “el predio” no recae sobre: i) sitio arqueológico, zona arqueológica monumental ni sobre paisaje arqueológico; ii) faja marginal; iii) derechos acuícolas; iv) sitios Ramsar; v) Áreas Naturales Protegidas ni Zonas de Amortiguamiento; vi) predios formalizados por COFOPRI; vii) vías de carácter nacional, departamental y/o vecinal; viii) Comunidades Campesinas y/o Nativas; y, ix) proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera;

Respecto a las actividades de campo efectuadas sobre “el predio”

28. Que, concluida la fase de gabinete, con fecha 27 de marzo del 2025, se llevó a cabo la inspección a “el predio”, a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos en el diagnóstico inicial, la cual consta, en la Ficha Técnica n.º 00291-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio de 2025, verificándose entre otros puntos, lo siguiente: i) el predio” se caracteriza por ser un polígono de forma irregular, de superficie inclinada con una topografía suave a moderada cubierto con manto de arena con textura rocosa y se encuentra en una zona eriaza ribereña al mar; ii) durante la inspección se observó un (1) muro rústico del cual, tres lados son de material de madera y un lado tiene un desnivel que se encuentra en mal estado, por lo que se colocó comunicado con fecha 27 de marzo de 2025, evidenciándose que no existe ocupación y estaría abandonado; y, iii) No existe fenómeno geográfico o antrópico que rompa la continuidad, acorde a “el Lineamiento”;

29. Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, en el ítem ii) se ha cumplido con realizar la notificación mediante comunicado, y habiéndose cumplido con el plazo otorgado, no se ha recepcionado solicitud de ingreso en respuesta del comunicado, por lo que, corresponde continuar con el procedimiento de determinación de zona de dominio restringido en “el predio”;

30. Que, en relación a los parámetros que permiten determinar la existencia o no del rompimiento de la continuidad de la zona de dominio restringido, el numeral 4.3 de “el Lineamiento”, señala que los factores que rompen la continuidad de la “ZDR” son aquellos que por sus características dan lugar a considerar que los terrenos localizados más allá de su ubicación no forman parte dicha zona, aun cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros. Estos se dividen en: a) Factores Naturales tales como acantilados, afloramientos rocosos, dunas, lomas, montañas, morro, punta o promontorio; y, b) Factores Antrópicos, tales como: i) Infraestructura pública (vial y portuaria) de carácter permanente ejecutadas antes del 09 de septiembre de 1997, ii) infraestructura de facto, siempre y cuando, la entidad competente acredite haberse construido antes de la dación de la Ley n.º 26856; iii) Terrenos transferidos a entidades públicas para infraestructura pública antes de la vigencia de la Ley n.º 26856, que tenga carácter de exclusividad de uso institucional; iv) Terrenos de propiedad privada adquiridos legalmente antes del 09 de septiembre de 1997; y, v) Bienes públicos reconocidos por normas especiales que tienen reconocimiento y protección legal especial debidamente aprobados por resolución de la entidad competente;

31. Que, de lo expuesto; así como del contenido del “informe de brigada”, complementando con la inspección técnica efectuada, se verificó que sobre el “el predio”, no existen ocupaciones de terceros, ni se presentan los factores que generan rompimiento de la continuidad en la “ZDR”;

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

32. Que, efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, y forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11009758 del Registro de Predios de Sullana y anotado con CUS n.º 45907; no existen factores naturales y/o antrópicos que rompan la continuidad de la “ZDR” sobre el mismo; no se encuentra sobre bienes de dominio público u otro tipo de derechos a favor de terceros o bajo administración de otras entidades en el marco de sus competencias; y, se encuentra libre de ocupación y edificación alguna;

33. Que, respecto a toda la información obtenida, el presente procedimiento se enmarca dentro de lo regulado en “Ley de Playas”, su Reglamento y “el Lineamiento”; y considerando que “el predio” se encuentra inscrito en ámbito de mayor extensión de la Partida n.º 11009758, corresponde independizar y aprobar la determinación de la “ZDR” sobre “el predio” en el marco de la función tuitiva de los bienes del Estado;

34. De conformidad con lo dispuesto en “Ley 29151”, “Reglamento del SNBE”, “Ley de playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, “ROF de la SBN”, las Resoluciones nros. 092-2012/SBN-SG del 29 de noviembre del 2012 y 005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal n.º 0749-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de julio de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **9 413,32 m² (0,9413 ha)**, ubicado en la Punta de Veleros playa al norte del Centro Poblado el Ñuro, altura del km 1153 y 1,75 km al oeste de la vía PE-1N, en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida n.º 11009758 del Registro de Predios de Sullana, y anotado con CUS n.º 45907, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan en la Memoria Descriptiva y en el Plano Perimétrico-Ubicación, que sustentan la presente Resolución.

Artículo 2.- Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **9413,32 m² (0,9413 ha)**, descrita en el artículo 1º de la presente Resolución.

Artículo 3.- Disponer la anotación de la condición de **ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO**, en la partida resultante de la independización dispuesta en el artículo primero de la presente resolución, inscripción que deberá ser anotada en el rubro de cargas correspondiente.

Artículo 4.- Remítase copia autenticada de la presente resolución a la Oficina Registral de Sullana de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para su inscripción correspondiente.

Artículo 5.- Disponer la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial “El Peruano” y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por:

CARLOS ALFONSO GARCIA WONG

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales